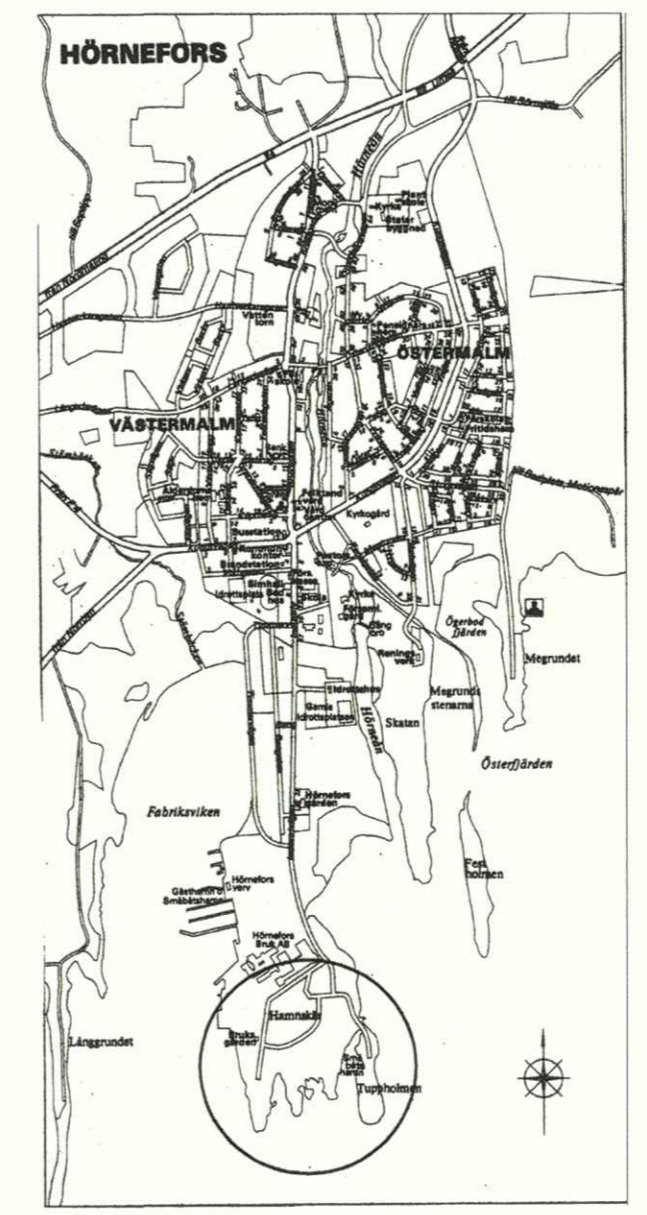


ORIENTERINGSKARTA



OMRÅDESBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för bestämmeområde
- - - - - Användningsgräns

GRUNDDRAGEN I MARKENS ANVÄNDNING

Syftet med områdesbestämmelserna är att säkerställa miljöns kulturhistoriska värde och pågående markanvändning.

- B** Område där varsam komplettering med ny bebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov. Upprättande av detaljplan kan komma att erfordras. Särskilt stor hänsyn ska tas till komplettering utefter och/eller i närhet till befintlig bebyggelse längs Hamnskärsgatan.

PLACERING, UTFORMNING

Placering
Tillkommande byggnader ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden. Garage och/eller komplementbyggnader ska placeras fristående från huvudbyggnaden. Där så är väl motiverat och med uppvisande av hög arkitektonisk kvalitet kan undantag medges att garage sammanbyggs med huvudbyggnad med lämnad Strandskydd enligt Mb kap 7 § 13 gäller (f.d. NVL § 15)

Utförning
Ny byggnad ska anpassas till den befintliga bebyggelsemiljön vad avser karaktär, volym och utförning. Detta innebär bl.a. att
- Byggnad ska förses med sadeltak, takmaterial på huvudbyggnad får ej utgöras av plåt och ska uppvisa en tegetröd kulör.
- Fasadmaterial ska vara av träpanel.

VÄRDEFULLA BYGGNADER

- X** Kulturhistoriska värdefulla byggnader enligt kulturhistorisk bebyggelseinventering av Västerbottens museum och Umeå kommun från 1997 "Del 3- Umeå yttre byar".

Skyddsbestämmelser

Vid utvärdigt underhållsarbete ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens karaktär och tillkomsttid.

Utökad lovplikt för kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

- Markerade byggnader enligt bestämmelsekarta, vid
- rivning av byggnad
 - utbyte av fasadmaterial
 - utbyte av takmaterial
 - omfångning av fasad och snickerier
 - utbyte, flyttning eller igensättning av fönster och ytterdörrar

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- områdesbeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2003-12-16
Laga kraft 2004-01-13
Vidimeras *fx*

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1998-06-03
Reviderad

Bengt Franzén

Målning : HS
Kartkonstruktion : EJ

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard : 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet : 3 (1-5)
Aktualitetsstandard : 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd : Umeås lokala system resp RH 00

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung : Digital primärkarta

Flygfotografier år : 1973 från 650 meters höjd

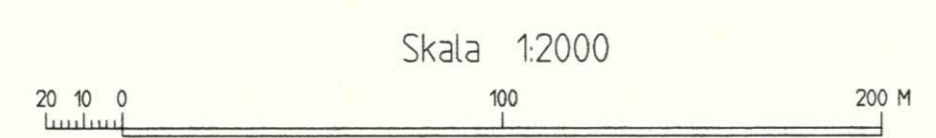
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt : Umeå kommun



OMRÅDESBESTÄMMELSER för fastigheten
HÖRNEÅ 8:459 m. fl. (Hamnskär)
inom HÖRNEFORS i UMEÅ KOMMUN,
Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i februari 2003
Reviderad i oktober 2003

Bengt Franzén
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Arkitekt

LAGAKRAFTBEVIS

2004-01-20

DNR PLA 98-10



Områdesbestämmelser för fastigheten Hörneå 8:459 m. fl. (Hamnskär)

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-12-16, § 208

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-01-13**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

J. Lindfors
Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Mät och Kart
Plan och Bygglov
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

040120151456421

2480K - P04/35

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Plan och Bygglov 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 14 15 (planexp) 090-16 10 00 (vx)	090-16 14 22 Postgiro 62000-5	759-8899 Org nummer 212000-2627	samhallsbyggnadskontoret@umea.se

Plats och tid Brandförsvaret, kl 09.00-16.30, lunch 12.30-13.30

Beslutande
Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Patrick Nygren (s)
Kurt Bergström (s)
Hans Lindberg (s), till kl 16.00
Pia Andersson (s), till kl 12.30
Farrokh Farrokhi (fp)
Cecilia Bergström (c), till kl 12.30
Ulrik Berg (m)
Per Olov Ljung (v)
Gunilla Jönsson (v)

Ersättare
Ann-Marie Andersson (s), tjänstgör från kl 13.30, § 213
Stig Lundström (s), tjänstgör från kl 16.00 § 224
Ingemar Dalgård (m)
Elisabet Märklund (mp), till kl 16.15
Örjan Mikaelsson (v)
Magdalen Alatalo (fp)
Arne Lundström (c), tjänstgör från kl 13.30, § 213

Övriga deltagande
Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Anders Berg, bitr stadsarkitekt
Börje Nordström, lantmätare
Patrick Forsberg, arkitekt
Benny Sandberg, planingenjör
Stina Fahlgren arkitekt
Gert Wingårdh, § 206

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2003-12-22

Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 204-226

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Ordförande

Åsa Ögren

Justerande

Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2003-12-16

Datum för anslags uppsättande 2003-12-23

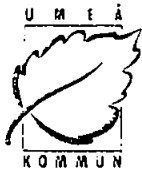
Datum för anslags nedtagande 2004-01-13

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

*Postat till G. L.
Stefan Pers
03-12-22 / G. L.*



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 1998-10

Beslutsdatum
2003-03-10 § 51
2003-10-03 § 170
2003-12-16 § 208

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **HÖRNEÅ 8:459 m fl**
Fastighetens adress: Hamnskär; Hörnefors
Sökande: Stadsledningskontoret; Utvecklingsavdelningen
Ärendet avser: Områdesbestämmelser, antagande (tid beh § 51, 170)

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign: /

Syftet med områdesbestämmelserna är att säkerställa områdets kulturhistoriska värde, pågående markanvändning och ange möjligheter till ny bebyggelse.

Samråd har ägt rum under tiden 17 september–2 oktober 1998.
Utställning har ägt rum under tiden 1–22 mars 1999.

Byggnadsnämndens beslut om att anta områdesbestämmelserna 1999-05-10 överklagades av boende inom området. Överklagan gällde möjligheten att uppföra ett vindkraftverk på Tuppholmen i områdets sydöstra del. Länsstyrelsen avslog 1999-09-29 överklagandet. Ärendet överklagades vidare till regeringen. Miljödepartementet upphävde 2002-06-27, med bifall till överklagandena och med ändring av länsstyrelsens beslut, byggnadsnämndens beslut att anta områdesbestämmelserna.

Huvuddragen i regeringens skäl var att lokalisering av vindkraftverk inte kan prövas i områdesbestämmelser.

Enligt Stadsledningskontoret är det aktuellt med ett fullföljande av områdesbestämmelserna, men utan möjlighet att uppföra ett vindkraftverk inom bestämmelseområdet. I och med att de boende endast hade kraftiga synpunkter på etablering av vindkraftverk anser Samhällsbyggnadskontoret att områdesbestämmelserna revideras och ställs ut på nytt.

BESLUT:
2003-03-10 § 51

Byggnadsnämnden beslutar
att ställa ut områdesbestämmelserna.

2003-10-03 Ärendet återupptas.

Förnyad utställning har ägt rum under tiden 24 mars- 14 april 2003. Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 1998-10

Beslutsdatum

2003-03-10 § 51

2003-10-03 § 170

2003-12-16 § 208

Justeramas sign:

Länsstyrelsen

Ingen erinran.

Umeå Energi AB

Inom bestämmelseområdet finns två äldre transformatorstationer. När dessa tjänat ut får områdesbestämmelserna inte hindra att stationerna är av vår standardtyp.

Kommunstyrelsens planeringsutskott PLU, och Hörnefors kommunalnämnd

Har inkommit med liknande synpunkter som går ut på att bestämmelseförslaget bör omarbetas för att undersöka om ytterligare kompletteringsbebyggelse är möjlig att uppföra.

Kommentar: Områdesbestämmelserna innehåller två bestämmelseområden. Det ena området (B) medger en varsam komplettering med ny bebyggelse efter allmän lämplighetsprövning. Det andra delområdet (O) anger att ny bebyggelse, med hänsyn till miljöns bebyggelse- och kulturhistoriska värde samt landskapsbilden, inte är lämplig.

För att tillmötesgå synpunkterna utgår delområde O. Således kan en varsam komplettering vara möjlig i hela området. Bestämmelsetexten kompletteras med att stor hänsyn ska tas vid en eventuell varsam komplettering längs Hamnskärsgatan den s.k bruksgatan.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

Ovanstående revidering av områdesbestämmelserna är så omfattande att Samhällsbyggnadskontoret anser att områdesbestämmelserna ställs ut på nytt.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera områdesbestämmelserna
att ställa ut områdesbestämmelserna.

2003-12-16

Ärendet återupptas

Förnyad utställning har ägt rum under tiden 20 oktober- 10 november 2003.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen

I planförslaget anges angående markens användning att särskild stor hänsyn ska tas till komplettering utefter och/eller i närheten av den befintliga bebyggelsen



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 1998-10

Beslutsdatum
2003-03-10 § 51
2003-10-03 § 170
2003-12-16 § 208

Justerarnas sign:

längs Hamnskärsgatan. Med tanke på bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska värde anser Länsstyrelsen att det finns skäl att överväga ett bibehållande av bestämelseområdet betecknat "O" för miljön i omedelbar anslutning till Hamnskärsgatan.

Två byggnader på plankartan, ett lamellhus och ett uthus, är inte inringade dvs. utgör värdefull bebyggelse. Om det ej finns särskilda skäl bör även dessa ringas in (kartkopia bifogas).

Kommentar: Kommunstyrelsens planeringsutskott beslöt 2003-05-20 angående det föregående utställda förslaget till områdesbestämmelser att dessa bör bearbetas för att undersöka om ytterligare kompletteringsbebyggelse är möjlig att uppföra. Samhällsbyggnadskontoret anser att återinföra beteckningen "O" på kartan är i strid mot PLU:s beslut. Samhällsbyggnadskontoret gör den bedömningen att den skarpare skrivning som finns i bestämmelserna angående eventuell kompletteringsbebyggelse utefter och/eller i närheten av den befintliga bebyggelsen längs Hamnskärsgatan är tillräcklig för att skydda miljön.

De två byggnaderna som länsstyrelsen nämner i sitt yttrande har ett förvanskat yttre, varför de ej ansågs som kulturhistoriskt värdefulla byggnader vid inventeringen av Västerbottens museum. Byggnaderna har dessutom nyligen försålts med bl a den förutsättningen att de inte är skyddade i områdesbestämmelserna. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Hörnefors kommunalnämnd/förvaltning

En avgörande faktor för ett verkställande av fullmäktiges beslut om fastighetsförsäljning är att de objekt som saluförs av kommunen är affärsmässigt intressanta. Marknadens villkor för ekonomisk bärighet går inte att bortse från vid försäljningar. Förvaltningens mening är att föreliggande planförslag alltför snävt reglerar hur området får användas. Det finns inte möjlighet att ekonomisera området för presumtiva köpare med de kraftiga inskränkningar som finns i förslaget. Förslaget bör därför omarbetas ytterligare och få en inriktning som medger ett högre exploateringsstal.

Kommentar: Syftet med områdesbestämmelserna är bl a att möjliggöra komplettering med ny bebyggelse inom hela området. Samhällsbyggnadskontoret delar därtför inte uppfattningen att områdesbestämmelserna alltför snävt reglerar hur området får användas, eftersom bestämmelserna ej reglerar markens användning eller exploateringsgrad.

Ej heller anser kontoret att den skrivning som finns angående den befintliga bebyggelsen utmed Hamnskärsgatan hindrar kommande exploatering, då den endast reglerar ett hänsynstagande.

Se även kommentar under länsstyrelsen.

Västerbottens museum

Har muntligt framfört liknande synpunkter som länsstyrelsen.

Kommentar: Se kommentar under länsstyrelsen



13
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 1998-10

Beslutsdatum
2003-03-10 § 51
2003-10-03 § 170
2003-12-16 § 208

Justerarnas sign:

Stefan Ross, Hörneå 76:1

Byggnaderna på Hamnskärsgatan är byggda från 1907 och senare. Många likheter finns i byggnadsdetaljerna med husen på Norrbyskär. Konstruktionen av husen är också likartade.

I den västra delen av området dvs. runt Hamnskärsgatan och Disponentbostaden finns en samlad bebyggelse som speglar den bruksmiljö som fanns i början av förra seklet. Bl a ett hus som kallas Rävlyan eftersom det var dit arbetare flyttade som blev förmän. Sådana arbetare kallades allmänt för "Rävar", därav namnet. Inom området utmed Hamnskärsgatan finns det ca 20 byggnader och stora gräsytor som håller samman området.

Möjligheterna att komplettera med ytterligare byggnader, om än med byggnader i samma anda, måste betraktas som ytterst begränsad om man inte ska förstöra områdets karaktär som bruksgata.

Det vore således bra om man kan skydda området runt kring Hamnskärsgatan och Disponentbostaden starkare än övriga områden på Hamnskär. Detta kan ske genom att man gör två separata bestämmelseområden dvs. ett kring Hamnskärsgatan och ett för övriga Hamnskär.

Kommentar: Se kommentar under länsstyrelsen.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som inte har beaktats har inkommit från länsstyrelsen, Hörnefors kommundelsnämnd, Västerbottens museum och Stefan Ross.

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar
att anta områdesbestämmelserna.

Per Olov Ljung (v) yrkar att delområde O återinförs i områdesbeskrivningen och områdeskartan i och kring bebyggelsegruppen på Hamnskärsgatan.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på tjänsteskrivelsen och yrkandet och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt tjänsteskrivelsen.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 1998-10

Beslutsdatum
2003-03-10 § 51
2003-10-03 § 170
2003-12-16 § 208

Justerarnas sign:

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta områdesbestämmelserna.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSER*



OMRÅDESBESKRIVNING

Dnr PLA 98-10

Områdesbestämmelser för **fastigheten HÖRNEÅ 8:459 m fl (Hamnskär)** i Hörnefors inom Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Områdeskarta med bestämmelser
- Områdesbeskrivning.

BESTÄMMELSERNAS FÖRUTSÄTTNINGAR OCH SYFTE

Kommunen äger de flesta byggnaderna på Hamnskär. Kommunfullmäktige beslöt 1996 att uppdra till kommunstyrelsen att försälja hyreshus, tomter och mark, som inte direkt nyttjas eller kommer att nyttjas av kommunen för kommunal verksamhet.

Området uppvisar en homogen bebyggelse med ett stort antal kulturhistoriska värdefulla byggnader. Områdesbestämmelsernas syfte är att säkerställa områdets kulturhistoriska värde, pågående markanvändning och ange möjligheter till ny bebyggelse.

Varsam komplettering med ny bebyggelse kommer att tillåtas efter allmän lämplighetsprövning och särskilda skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen införs.

Tidigare ställningstagande

För området gäller översiktsplan Umeå kommun antagen 1998-05-25 och områdesplan för Hörnefors, Umeå kommun, senast antagen 1990-06-18 och anger för området bostäder, småindustri och båthamn .

Under 1998 och 1999 genomgick områdesbestämmelserna samråd och utställning. Byggnadsnämndens beslut om ett antagande överklagades av boende angående möjligheten att etablera vindkraftverk på Tuppholmen. Regeringen upphävde i juni 2002 byggnadsnämndens beslut. Huvudskälet var att vindkraftverk inte kan prövas i områdesbestämmelser. Möjligheten till vindkraftverk utgår därför ur planhandlingarna.

Avgränsning

Området består av hela Hamnskär söder om det f d pappersbruket. Kartan innehåller en redovisning av särskilt bevarandevärda byggnader.

Hela området har beteckningen **B** vilket står för bebyggelseområde där varsam komplettering med ny bebyggelse kan tillåtas. Kompletteringen ska ta hänsyn till landskapsbilden och rådande bebyggelsekaraktär. Området ger inte automatiskt byggrätt. Inom vissa avsnitt kan terrängens topografi o dyl utgöra praktiska hinder för ny bebyggelse. Dessa problem får klargöras i den allmänna lämplighetsprövningen som föregår bygglov. Hänsyn ska även tas till det rörliga friluftslivet längs stränderna. Stor hänsyn ska även tas vid komplettering av den befintliga kulturhistoriska bebyggelsen längs Hamnskärsgatan .

Upprättande av detaljplan kan komma att erfordras, exempelvis vid mer omfattande projekt än ett enfamiljshus.

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt va-system. Annan lösning ska väljas i samråd med Samhällsbyggnadskontorets miljöenhet.

Strandskydd

Inom bestämmelseområdet gäller strandskydd enligt Miljöbalken kap 7, § 13. (f d NVL, § 15).

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

Den kulturhistorisk värdefulla bebyggelsen och miljön presenteras utförligt i "Kulturhistorisk bebyggelseinventering, del 3 – Umeå yttre byar" från 1990.

Bevarandemiljön omfattar bebyggelsen på Hamnskär söder om f d pappersbruket. Byggnaderna grupperar sig längs en tidstypisk bruksgata i nord-sydlig riktning. I områdets östra del finns även en grupp tidstypiska lamellhus. Byggnaderna längs Hamnskärsgatan är uppförda 1905–10, samtidigt med fabriken. Sin nuvarande prägel har de i huvudsak efter ombyggnad på 1920-talet. Brukets sociala



F d disponentbostad.

struktur avspeglar sig fortfarande i bebyggelsen längs gatan. Här ligger husen strikt placerade längs en axel, på den östra sidan gavelvända och på den västra med långsidan mot gatan. Axeln mynnar i söder mot en tjänstemannabostad och i norr mot fabriken. Lite vid sidan om ligger disponentbostaden med omgivande park. Parken saknar idag sitt ursprungliga utseende.

Lamellhusen på östra sidan av Hamnskär är ett fint exempel på bostadsbyggande från 1930-talet. Två av dem är renoverade med bibehållen karaktär. Till dessa flerfamiljshus hör tidstypiska rödfärgade uthusbyggnader.

De byggnader som är kulturhistorisk värdefull är redovisade på kartan med en cirkel. Dessa byggnader skyddas i områdesbestämmelserna genom utökad lovpåbud och skyddsbestämmelser.

Vid om- tillbyggnader samt vid uppförande av komplementbyggnader skall hänsyn tas till att befintlig byggnad eller miljö inte förvanskas. Ej heller får miljö förvanskas vid komplettering av ny bostadsbebyggelse inom detta område.

REVIDERING

Delområde **O** har tagits bort. Områdesbeskrivning och områdeskarta revideras.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i mars 2003

Plan och Bygglov

rev oktober 2003

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 04/35
Dnr: 04/309

Handläggare:
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2004-02-11

Registrering av åtgärder:
HÖRNEÅ 8:459 m.fl. (Hamnskär). Områdesbestämmelser.

Information:
Registerkarta: Hör 1707A, Hör 1707D

Berörda fastigheter:
HÖRNEÅ 8:459
HÖRNEÅ 8:838
HÖRNEÅ 76:1-7

HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-12-16	BD	Beslutsdatum
2004-01-13	LK	Laga kraft
2009-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-02-10	PB	Inlagd i ACM